



Bergen 17.10.2019

Meland Kommune  
Byggesak  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

## Søknad om dispensasjon

**Gjelder:**        **generell byggeforbud i LNF område**  
                  på GNR/BNR: 18/12  
                  Bruk Solhaug  
                  Sagstadvegen 127  
                  5919 Frekhaug

**Gjeldene plan det skal dispenseres fra:**

Kommuneplanens arealdel for Meland 2015-2026 med planID: 125620100003

Det søkes herved dispensasjon for oppføring av et nytt bolighus på bruket Solhaug (GNR/BNR 18/12).

Tiltakshaver, Erik Knag Johannesen, ervervet eiendommen i 2010. I 2014 flyttet Kristine Oline B. Larsen inn. De har nå to barn, født 2014 og 2017.

**tyark**  
Tysseiland Arkitektur AS

tyark.no  
Strandgaten 19  
5013 Bergen

Patrick  
93 80 63 99  
patrick@tyark.no



Bergen 17.10.2019

### **Eksisterende situasjon**

Bygningen som i dag står på tomten er trolig oppført rundt 1930. For småbarnsfamilien er boligen blitt for liten og uegnet. Samlet BRA er på om lag 85 m<sup>2</sup>. Planløsningen fungerer dårlig sammenlignet med moderne hus. Boligen har kun ett egnet soverom. Det er flere steder utilfredsstillende takhøyde. Videre er det er det problemer med fukt i kjeller pga. dårlige grunnforhold under kjellergulv og rundt grunnmur.

Familien ønsker å bli boende på eiendommen. To alternative løsninger ville sikre familien en tilfredsstillende bosituasjon:

1. påbygg/ombygging av eksisterende bolighus
2. nybygg og i tillegg omgjøring av eksisterende våningshus til annekset/uthus

Grunnet konstruksjonsmessige utfordringer og vanskelige grunnforhold er det begrensninger knyttet til en evt. utvidelse av det eksisterende huset.

Det er flere argumenter for å beholde det eksisterende huset slik det fremstår i dag. Tiltakshaver har investert betydelige summer i oppgradering av bygningen. Videre er huset SEFRAK-registrert på grunn av alder og gir et typisk uttrykk for et våningshus fra den tiden det ble oppført. Det er derfor gode grunner til at andre løsninger en rivning må kunne aksepteres for det gamle huset.

Eiendommen har ikke vært drevet siden 1990-tallet som landbruk. Det har vært sporadisk beite på deler av markene fra forpaktere. Fra deres side er det ikke blitt slått eller kultivert på lang tid. Markene er i dag overgrodd av ugress som lyssiv, tistel, einer og små buskvekster.

Det har ikke lyktes eier å finne noen som er interessert i å leie markene. Store deler av markene er svært kupert og det er vanskelig å drive mekanisert drift. Jordsmonnet er for øvrig langt skinnere enn det landbrukskartet gir indikasjon om, og arealberegningen «fulldyrka jord» samsvarer derfor ikke med dagens reelle situasjon.

**tyark**  
Tysseland Arkitektur AS

tyark.no  
Strandgaten 19  
5013 Bergen

Patrick  
93 80 63 99  
patrick@tyark.no



Bergen 17.10.2019

### **Omsøkt prosjekt – ny enebolig**

Nytt bolighus som søkes oppført, er planlagt å ligge i det sørvestlige hjørnet av gardstunet til GNR/BNR 18/12. Plasseringen sikrer også at det eksisterende tunet fremstår kompakt og intakt.

Tegning A10-01 Situasjonsplan viser nytt bolighus plassert på eiendommen. Huset ligger innenfor område «bebygd areal» etter definisjon fra gårdskart/Nibio. Tiltaket kommer således ikke i konflikt med områder definert som innmarksbeite eller øvrige dyrkbare jordarealer.

Eiendommen har per dags dato status som LNFR-område i kommuneplanen. I utkast til nåværende kommuneplan var det aktuelle området foreslått til spredt bebyggelse uten krav til reguleringsplan. Fylkesmannen i Hordaland krevde at dette ble omgjort, med begrunnelse om at området er sentrumsnært og at det bør kreves reguleringsplan ved utbygging.

Som et *vilkår* foreslår vi at det skal søkes om bruksendring av nåværende bolighus til anneks/uthus samtidig ved søknad om ferdigattest for nybygg. Vi mener derfor søknaden kan likestilles med en søknad om rivning og gjenoppbygging av eksisterende bolig på eiendommen.

**tyark**  
Tysseland Arkitektur AS

tyark.no  
Strandgaten 19  
5013 Bergen

Patrick  
93 80 63 99  
patrick@tyark.no



Bergen 17.10.2019

### **Konklusjon**

Vi mener vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-1 er oppfylt da tiltaket ikke er i konflikt med hensyn til landbruksinteresser eller hensyn til miljø, helse og sikkerhet. (jf. KPA for Meland pkt. 3.1.1)

Det er ikke kjent at det foreligger planer for den aktuelle eiendommen, og tomten har aldri vært nærmere regulert i plan. Fordelene ved å dispensere vil være at det SEFRAK-registrerte våningshuset ikke må rives eller endres betydelig for å skaffe familien en tilfredsstillende bolig. Dette er av stor betydning for familiens økonomi, og en god samfunnsmessig løsning. Vi finner derfor at fordelene her overgår ulempene ved å gi dispensasjon.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Schuppenhauer", with a long horizontal line extending to the right.

Patrick Schuppenhauer

Arkitekt, B.Sc.

**tyark**  
Tysseland Arkitektur AS

tyark.no  
Strandgaten 19  
5013 Bergen

Patrick  
93 80 63 99  
patrick@tyark.no